

# Протокол

№

гр. София, 19.03.2024 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 70 състав,**  
в публично заседание на 19.03.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Радина Карамфилова**

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **8011** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именно повикване и след спазване на разпоредбата на чл. 142, ал.1 от ГПК в 14:30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ А. М. К. М. и И. Т. М. – редовно уведомени, не се явява, представляват се от адв. Т., с представено по делото пълномощно.

ОТВЕТНИКЪТ министър на земеделието, храните и горите – редовно призован, представлява се от юрк. Т., с представено по делото пълномощно.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Г. К. – редовно уведомен се явява.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА молба от 19.02.2024г. от ответника, с която същият е направил искане за допускане на допълнителни задачи към СОЕ, като препис от молбата е изпратена на жалбоподателя за становище съгласно разпореждане на съда от 20.02.2024г.

ДОКЛАДВА становище от 05.03.2024г., депозирано от страна на жалбоподателя, с което е изразил становище по молбата на ответника от 19.02.2024 г. и е приложил заключение СОЕ на вещото лице инж. И. И. по адм. дело № 376 /2020 г.

ДОКЛАДВА корекция на заключението по допуснатата СОЕ, депозирано от вещото

лице С. К. на 07.03.2024г. съобразно срока по чл. 199 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

Вещото лице със СНЕТА по делото самоличност.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представил съм корекция на СОЕ, която поддържам.

АДВ. Т.: Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

На въпроси на юрк. Т., вещото лице отговори:

Пазарните аналози, които съм използвал, а именно: нотариални актове №17, №66, №67 и №81 отговарят на критериите по §1, т.2 от ДР на ЗДС, тъй като това са сделки с горски имоти.

Резултатът, който съм получил в допълнителното ми заключение на стр.2 е със знак минус.

Първата стойност 47 136,06 е със знак минус. Втората стойност 66 489,77 е със знак минус, а третата стойност 193 353,71 е със знак плюс.

ЮРК. Т.: Доколкото знам математическият израз изнесен минус пред скоба и минус в скоба прави плюс, което означава, че в случая резултатът трябва да бъде със знак минус.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: При знак минус пред скоба, когато числото е с отрицателен знак то става положително число, т.е. 66 489,77 е положително число. От него се изважда числото 47 136,06, което е отрицателно число и се получава числото 19 353,71. Знакът се сменя.

Направи ми впечатление, че административната цена на частните имоти, както и пазарната цена е по-голяма отколкото държавната и въпреки всичко се получава една положителна стойност, която казва, че има държавна помощ, което за мен не е много логично.

Считам, че събраните пазарни аналози и в първи и във втори вариант са достатъчни към момента да определят реалната пазарна цена. По принцип са достатъчни и два, но не по-малко от два, за да се определи реалната пазарна цена.

ЮРК. Т.: Оспорвам заключението на вещото лице. Моля съдът да не го кредитира. Считам, че пазарните аналози, които са използвани нотариални актове №17, №66, №67 и №81 не отговарят на критериите по §1, т.2 от ДР на ЗДС. И четирите нотариални акта са по данъчна оценка, т.е. на цена, която е изключително приближена, почти приравнена до данъчната оценка. Сред тези пазарни аналози съществува пазарен аналог, който е сключен за идеални части, които категорично не предоставят възможност за определяне на реална пазарна цена. Това се отрича и от практиката, която се прилага по критерия на §1, т.2 от ДР на ЗДС при определяне на отчуждаване на имоти за държавни нужди, при които по същия начин се ползва същия метод, за ползване на идеални части. Освен това, пазарният аналог, който е ползван между физически лица категорично се отрича от решението Конституционният съд, който приема, че следва критерият да се ползват между

търговец и физическо лице, както и между търговци и отрича критерият да се ползват пазарни аналози между физически лица с оглед на това, че те не отразяват и не постигат реална пазарна цена, като това е изложено и в мотивите на съответното съдебно решение. Освен това, считам, че и четирите пазарни аналози се сравняват с пазарни площи, които са абсолютно неотнормисими предвид сравнените с 5,205 декара на държавните имоти сравнявани с имоти, които са с площ 4 декара, 1,97 декара и 0,644 декара.

Последно посочвам, че ограниченият брой пазарни аналози, предвид това, че средно претеглената цена е равна на сумата от цените на събраните пазарни аналози и разделена на общата им площ означава, че сравнителният метод е обвързан и с броя на реално сключените сделки, поради което считам, че недостатъчният брой събрани пазарни аналози рефлектира и върху занижената пазарна стойност. Считам, че в експертизата не е включена и приходната стойност по отношение на дървесината. Същата не е изготвена детайлно и е непълна.

СЪДЪТ

### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице С. Г. в неговата цялост.

На вещото лице да се изплати възнаграждение в размер на 800,00 лв., за което се издаде РКО.

АДВ. Т.: Нямам доказателствени искания и няма да соча нови доказателства.

ЮРК. Т.: Във връзка с оспорването ми на СОЕ представям на съда писмено възражение. Моля съдът, ако не уважи искането ми за допълнителна експертиза, посочено в молбата ми от 19.02.2024г., да допусне тройна СОЕ или повторна експертиза от друго вещо лице, като моля за вещо лице да бъде назначен И. И., вписан в списъка на вещите лица в Административен съд [населено място], който при изготвяне на заключение извършва посещение на място.

По отношение на искането ми за допълнителните въпроси, които съм посочила в молбата от 19.02.2024г. представям писмено становище с препис за насрещната страна, като искам да акцентирам на следното:

Считам, че преценката, която беше направена в решението на Съда на ЕС за двата критерия, на които трябва да бъде обърнато внимание от страна на националната юрисдикция е по отношение на това дали са ползвани пазарни аналози, дали на практика водят до цени, които са занижени, както и по отношение на обстоятелството, че продажбите, които могат да се вземат предвид са недостатъчни, за да се извърши надлежно сравняване. В този смисъл ползваните пазарни аналози, както в първия вариант на СОЕ, така и във втория категорично не отговарят и на двата посочени критерия, които Съдът на ЕС счита, че трябва да бъде обърнато внимание. Подробно съм изложила аргументи защо тези критерии не отговарят.

По отношение на първи и втори въпрос и параметрите, които задавам по отношение на тях е на първо място, че предоставените данни чрез създадената информационна система на Имотния регистър към Агенция по вписвания не отразяват голяма част от пазарните аналози, което категорично изисква детайлно проучване именно чрез посещение на място и преглед на книгата, която е за вписани сделки за покупко-продажби.

Считам за неоснователно възражението на процесуалния представител на жалбоподателя по отношение на това, че има нормативна база от 2004г. на ипотечните актове. Това е така, но към този момент не е имало искане вещото лице да сравни тези книги и да издири такива пазарни аналози. Отново казвам, че методът на сравнимите продажби изисква и е обвързан с броя на включените достатъчен брой пазарни аналози.

По отношение на възражението за допускане на въпроса, който е свързан с метода на приходната стойност обръщам внимание, че той, освен, че е заложен в Българския стандарт за оценяване на поземлени имоти горски територии, отбелязвам, че Решение № 65 от 21.03.2017г. на ВКС е относимо по отношение на това, че в него се казва, че цените, на които подобни имоти се предлагат на пазара на същото място и по същото време често се осъществяват продажби, които се изповядват пред нотариус на цени, близки до данъчната оценка и може да са в пъти по-ниски от действителните цени. В решението на ВКС се казва, цитирам: „Отклонението от пазарната цена може да се намали при изчисляване на приходната стойност според очаквания доход..”, В този смисъл съм цитирала и решение на ВАС, по което дело е изготвена експертиза изцяло върху пазарна аналози при метода на приходната стойност, както на дървесината, така и при допускане изцяло на пазарни аналози за земеделски земи поради липсата на намиране на такива.

Считам, че допълнителните въпроси, въпреки че на пръв поглед някои се преповтарят, биха могли да ни дадат обоснована реална пазарна цена. Това, че в административната фаза не са издирени тези пазарни аналози считам, че СОЕ е самостоятелна такава, която осъществява контрол върху първоначалната и която може да почива на самостоятелни пазарни аналози.

АДВ. Т.: Поддържам писменото си становище от 05.03.2024г. Считам, че не следва да бъде допускана допълнителна СОЕ. По днес изложеното искане за повторна СОЕ считам, че беше мотивирано с аргументи, които не са за допускане на повторна, а за допълнителна експертиза, като по отношение на това искане предоставям на съда. Моля, ако съдът уважи това искане задачите да не бъдат изменени от първоначално поставените, защото при допускане на повторна експертиза задачите остават същите без съдът да дава допълнителни указания и без да задължава вещото лице какви данни и от къде да ги издира. В тази част искането на ответника е неоснователно, защото не е искане за повторна експертиза и моля съдът да не го уважава. Моля, ако назначите повторна СОЕ разностите да се поемат изцяло от ответната страна.

РЕПЛИКА на ЮРК.Т.: Ако съдът допусне повторна експертиза считам, че въпросите ще бъдат изменени по отношение само посещението на вещото лице на място и прегледа на книгите във връзка с покупко-продажбите и на ипотечните актове, с оглед на това, че самият процесуален представител на жалбоподателя в своето възражение от 05.03.2024г. коментира, че още в първите задачи е поискано от вещото лице да издири такъв тип аналози.

ДУПЛИКА на АДВ. Т.: Настоящото дело е образувано през 2020г. Към настоящия момент е 2024г. Проведени са повече от десет съдебни заседания. Многократно процесуалните представители на ответната страна са формулирали искания за назначаване на СОЕ. Ангажирали са писмени становища за всички тези искания. Съдът не веднъж се е произнасял по тях. В момента ответната страна се опитва да води съдебното производство на етап първо съдебно заседание, за което няма процесуално действие, с което да настъпи този правен ефект без да бъдат отменени

всички постановени от съда актове, разпореждания и определения, касаещи задачите на СОЕ и доказателствените искания.

РЕПЛИКА на ЮРК. Т.: Исканията са ми обърнати към съда предвид постановеното решение. Тези искания са формулирани след него и са съобразени с двата момента, които акцентира решението на Съда на ЕС по отношение на занижените стойности и по отношение на ограничения брой пазарни аналози и в този смисъл считам, че могат да се ползват и други методи на оценяване, което обосновава необходимостта от формулирането на тези допълнителни въпроси към настоящия момент, а не в предходни съдебни заседания. Моля съдът да се произнесе по исканията ми в закрито заседание, след като се запознае подробно с представеното от мен днес становище.

ДУПЛИКА на АДВ. Т.: Считам, че няма никаква връзка между решението на Съда на ЕС и поставените въпроси за СОЕ. Не се противопоставям съдът да се произнесе по искането в закрито заседание.

СЪДЪТ, като взе предвид депозираните в днешното съдебно заседание възражение и становище от страна на процесуалния представител на ответника, както и исканията за допускане на повторна, допълнителна и трайна СОЕ ще се произнесе в 3.3., след запознаване с представените днес становища.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 28.05.2024г. от 14:00 часа, за която дата и час страните са редовно уведомени от датата на днешното съдебно заседание.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15:00 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: